

平成22年度

## 第2回 『茨木市分譲マンションセミナー』を開催しました

と き : 平成22年11月14日(日) 13:30~17:00

と ころ : 茨木市役所 南館 10階 会議室

第1部 : 『マンションのトラブル対処法』 ~裁判事例から~

講師 坂和総合法律事務所

弁護士 坂和 章平氏

第2部 : 参加管理組合による情報・意見交換会

平成22年度 第2回「茨木市分譲マンションセミナー」には、26管理組合から49名のご参加をいただきました。

主催者を代表して井上都市整備部 まちづくり支援課長の挨拶のあと、坂和総合法律事務所 坂和章平弁護士より「マンションのトラブル対処法」についてご講演いただきました。

坂和弁護士は、都市問題に熱心に取り組んでおられ、都市計画法、マンション建替え円滑化法、景観法などの都市法関連の執筆も多く、平成13年には日本都市計画学会「石川賞」、日本不動産学会「実務著作賞」を受賞されています。

また、「ナニワのオッチャン弁護士 映画を斬る」などの出版もされている、弁護士と映画評論家の二足のわらじを履く変わり種として人気の先生です。

講演では、マンション問題に映画の話も絡めながら、大変分かりやすくお話していただきました。

マンション管理におけるキーワードは、『民主主義を如何に機能させるか』ということでした。意見の対立が生じた時、“如何にそれを克服するのか”を意識しなければならないということでした。

管理組合の役員として、説得力つまり知識を身に着ける必要があるとお話しされました。

管理組合内でも同じ価値観を持った同世代だけではなく、違う価値観を持った異世代の住民との交流や説得力、調整力、そして交渉力を養う努力を常にしなければならないということでした。



井上 まちづくり支援課長



坂和 弁護士

民主主義とは、他人の顔色をうかがったり、他人の意見に流されるのではなく、意見を聞き、主張し、議論を交わし、質問するなど、積極的な姿勢で望むことであると話されました。そういったことから、「マンションは民主主義の学校」とであると話されました。

また、「マンションは管理で買え」というのは、マンションを買う際には、見た目だけではなく、特に管理の質や住民などにも十分目を配らなければならないということでした。

講演のテーマである「マンションのトラブル対処法」では、マンションの管理と義務違反者に対する措置を中心にお話しいただきました。

これまでのマンションの管理は、区分所有者が管理組合を結成し、方向性を決めてきたのが、最近では理事長のなり手不足などが原因で、第三者が管理する「第三者管理者方式」が出てきた例を取り上げられました。

しかし、このことはまさに民主主義の危機だということ意識しなければならないとお話しされました。

なぜなら、自分の財産は自分で管理するのが当たり前であるのに、マンションは共有であるが故に意識が薄れているのではないかと指摘されました。

昨今の状況からして、第三者に任せるのは必然といった面も否めないが、非常に危険な面もあるということを理解して欲しいということでした。

マスコミも成功例ばかり載せるため、それを鵜呑みにし、第三者に任せれば楽とか便利というだけで、安易に考えるといけないということでした。

つまり、管理組合運営は、自分たちで運営するからこそ関心が保たれるが、第三者に任せ切りにしてしまうと、住民が無関心になってしまうという自負心を持ち、管理組合の形骸化と第三者に任せる危険性を強く意識しながら取り組まなければならないということでした。

次に、義務違反者に対する措置として、居住者間のマナーを巡るトラブルについて、お話しされました。

トラブルの元である、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない、ということでは、昭和 58 年の区分所有法の改正までは、義務違反者に対する具体的措置方法がなかったが、改正後は、義務違反者に対する法的措置として、違反行為の停止、専有部分の使用禁止、マンションからの排除という、三段階の措置が定められたと教えていただきました。ただ、法律改正ごとに細やかな規定が定められるが、それを使いこなせるようにしておく努力も必要であるということでした。

共同生活を巡っては、必ず紛争が生じるものだが、常識的な判断をし、民主主義を機能させれば、9割は解決出来る問題であるため、自分たちで勉強し、自分たちで解決する管理組合を目指して欲しいとお話しされました。

最後にマンションの復旧・建替えについて、お話しされました。

昭和 37 年の区分所有法では、全員合意でないと出来ないと規定されていたが、昭和 58 年の改正で、建替えは過分の費用を要し、かつ 4/5 以上の賛成、また復旧・補修については、軽微なものは 1/2、大規模なものは 2/3 以上の賛成が必要と規定され、平成 14 年



に制定されたマンション建替え円滑化法では、費用の過分性というニュアンスが曖昧なため、4/5以上の賛成があれば建替えできると改められたとお話しされました。

これは、逆に言うと、少数意見を切り捨てるということになるが、民主主義のルール下では仕方がないことであるということでした。

講演後の質疑応答では、マンション建替え円滑化法での建替え時の買取請求権の内容について、質問がありました。買取請求権は、昭和58年改正の法律では、誰に対しても買取請求できたが、建替え円滑化法では、買取指定者を定め、時価での買取ができるように定められ、制度の運用がしやすくなったということでした。

また、建替え決議の4/5以上の賛成意見の中には、白紙委任状を提出し、理事長に一任される多くの方がいることも予想されるが、そのような無関心層が多いために大切な議決が執行されてしまうことを危惧しているという質問がありました。

これに対しては、少なくとも過半数の意見が出てこないということは、民主主義として成立していないということであり、権利放棄を意味する白紙委任状が多ければ多いほど、そのマンションは危機に陥っていると指摘されました。まして、建替え決議のような重大議案に白紙委任状は考えられず、全ての住民を回ってでも直接依頼する必要があるということでした。しかし、少数派からの苦情も考えられるため、どのように意見集約するのかを十分議論する必要があるとのことでした。



最後に、マンションは自分の財産であるということを十分意識して、人任せにせず、きちんとチェックをしなければ、結局は自分に跳ね返ってくるというお話しを再度され、講演を終えられました。

参加者のみなさんも、最後まで熱心にご講演を聞いておられ、有意義な時間を過ごしていただけたのではないかと思います。

休憩後、第2部として、グループに分かれ、マンション管理組合同士が自主的に自由な情報交換や意見交換などを行える場である、ネットワーク(NW)づくりについて、ご意見をお聞きするとともに、お互いのマンションにおける問題や相談事などを自由にご発言いただきました。



NW づくりについては、まだまだ課題はあるものの、参加者のみなさんからは NW が必要というご意見を多くいただきました。

早速、準備委員としてお手伝いして下さる方も名乗り出ただき、大変心強く思っています。今後、みなさんのご協力を賜りながら、NW づくりについて詰め作業を行い、次回のマンションセミナーで一定のご報告ができればと考えています。



また、見知らぬ方同士であったにも関わらず、それぞれのマンションにおける問題などについて、熱心にご発言いただき、大変盛会となりました。

自由意見では、理事長のなり手不足の問題や、大規模修繕工事に関する見積りや業者選定に関する問題、騒音問題、駐車・駐輪場の空き対策問題などについて、それぞれのマンションでの経験などをお話しいただいたようです。

本市では、このように自由闊達な情報・意見交換がまさに NW であると考えておりますので、今後ともみなさんのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



発行：平成 22 年 11 月

編集：茨木市 都市整備部 まちづくり支援課

〒567-8505 茨木市 駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-620-1802

E-mail：machidukuri@city.ibaraki.lg.jp